

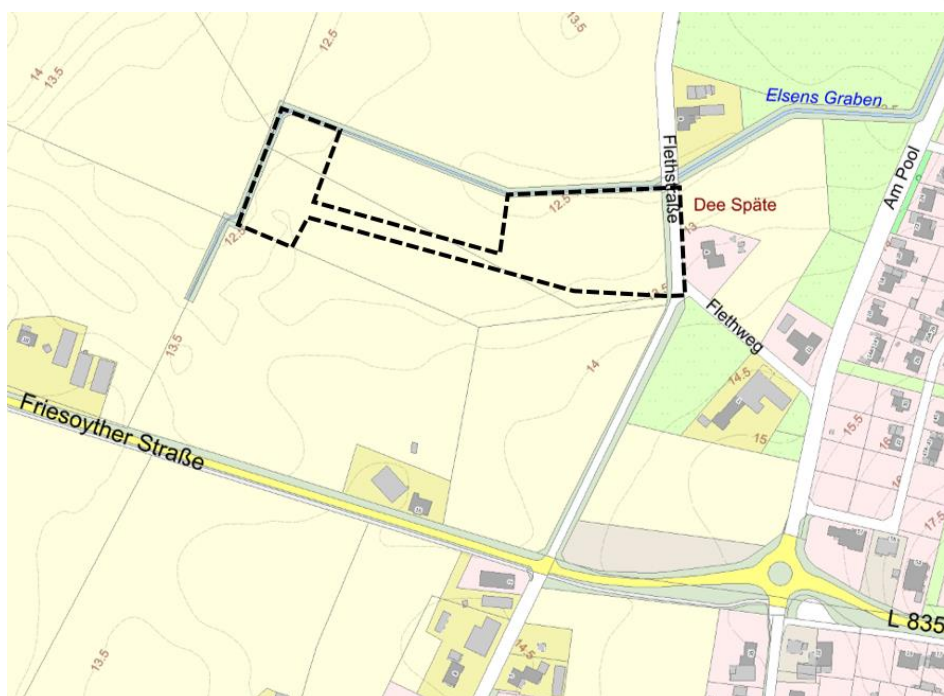
Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 71 „Flethstraße“

Im Parallelverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2022

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 02/2023

A	Begründung.....	2
1	Anlass, Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele, Abwägung der berührten Belange.....	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	7
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	8
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	8
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	9
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	9
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB.....	13
3.9	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung, der Rohstoffwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	14
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.....	16
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.....	17
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.....	17
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.....	19
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB.....	19
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB.....	19
4	Inhalte der Planänderung	20
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächennutzungen, städtebauliche Regelungen.....	20
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	20
6	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren.....	22
B	Zusammenfassende Erklärung.....	23

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Bösel verzeichnet durch eine hohe Geburtenrate und Neubauvorhaben eine große Nachfrage nach Kita-Plätzen. Jüngere Planungen, wie die „Kita für alle“ an der Straße *Neuland*, tragen zwar zu einer Minderung bei, werden aber den ermittelten Bedarf für die kommenden Jahre nicht vollständig auffangen können. In der Gemeinde bestehen zudem aktuell mehrere Übergangslösungen mit zum Teil befristeten Betriebserlaubnissen.

Vor diesem Hintergrund ist die planungsrechtliche Sicherung eines weiteren, neuen Standorts erforderlich. Am westlichen Gemeinderand soll eine Baufläche für eine Kindertagesstätte geschaffen werden. Das Plangebiet weist eine räumliche Nähe zu jüngeren Bauvorhaben (Neubaugebiet

„Westlich Flachsweg“) auf, kann aber auch aus den Bestandslagen aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung problemlos erreicht werden.

Der Gemeinde steht eine Entwicklungsfläche zur Verfügung, auf der sie zeitnah selbst oder mit einem geeigneten Träger ein solches Vorhaben realisieren kann. Die Entwicklung berücksichtigt zudem langfristige Entwicklungsperspektiven für die umliegenden Flächen, die Ende 2022 in Form eines Masterplans erarbeitet wurden.

Ziel

Im Plangebiet soll eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke / Kindertagesstätte festgesetzt werden, zudem eine Versorgungsfläche für die Zwecke der Oberflächenentwässerung am westlichen Gebietsrand. Für die Verbindung zwischen beiden Flächen wird eine Verkehrsfläche in den Plan aufgenommen, randlich werden zudem öffentliche Grünflächen festgesetzt, um einen bestehenden Graben einschließlich eines Gewässerrandstreifens zu Unterhaltungszwecken zu sichern.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Zur Umsetzung der verfolgten Planziele ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71 „Flethstraße“ im Parallelverfahren mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 07.12.2022 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel gefasst.

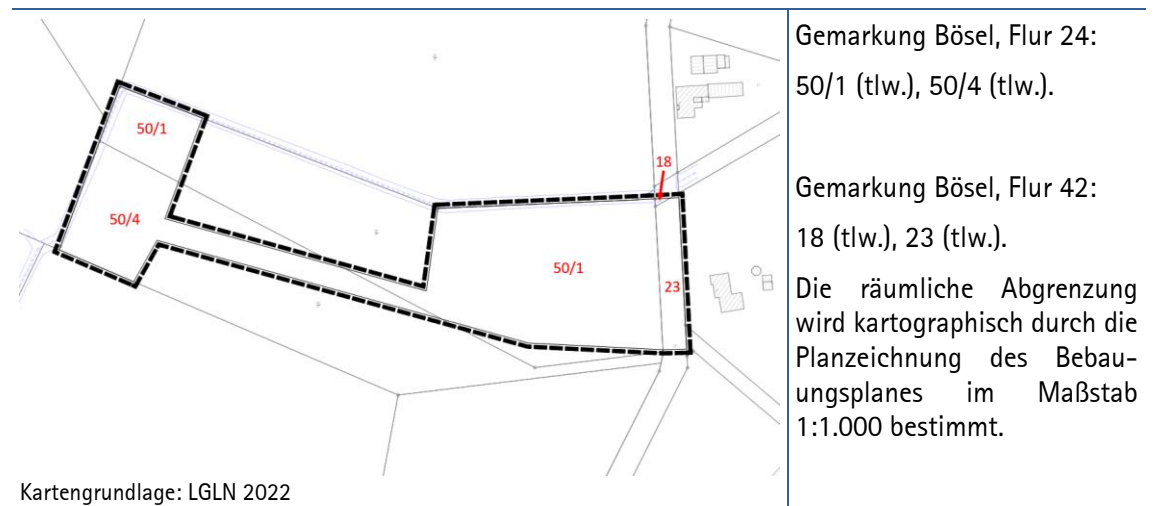
Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Bösels, westlich der *Flethstraße* und in Verlängerung des *Flethweges*. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 16.670 m².

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 24 und 42 der Gemarkung Bösel und begrenzt sich wie folgt:

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71



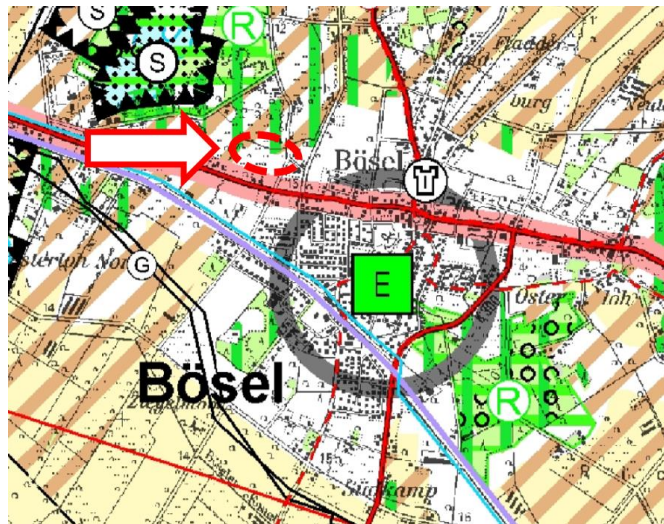
Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung stehen dem Planziel nicht entgegen. Im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ werden keine konkreten Aussagen über das Plangebiet oder hinsichtlich der verfolgten Planungsziele getroffen.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung aus.

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsprogramms



RRÖP Landkreis Cloppenburg (2005)

An den Geltungsbereich reichen ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft heran. Die Darstellungen enden an dem das Gebiet begrenzenden Graben, erfassen den Planungsraum aber nicht.

Das RRÖP führt unter Punkt 3.8 06 aus, dass die Einrichtungen und Leistungen des Sozialwesens den strukturellen und bedarfsspezifischen Verhältnissen der Bevölkerung so anzupassen sind, dass die soziale Versorgung in zumutbarer Entfernung gesichert ist. Die Planung bereitet die Neuentwicklung eines Kita-Standorts vor, um einem in diesem Segment prognostizierten Defizit entgegenzuwirken. Die übergeordneten Vorgaben des RRÖP werden umgesetzt.

Die Aussagen und Ziele des Raumordnungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Gemeinde (FNP)

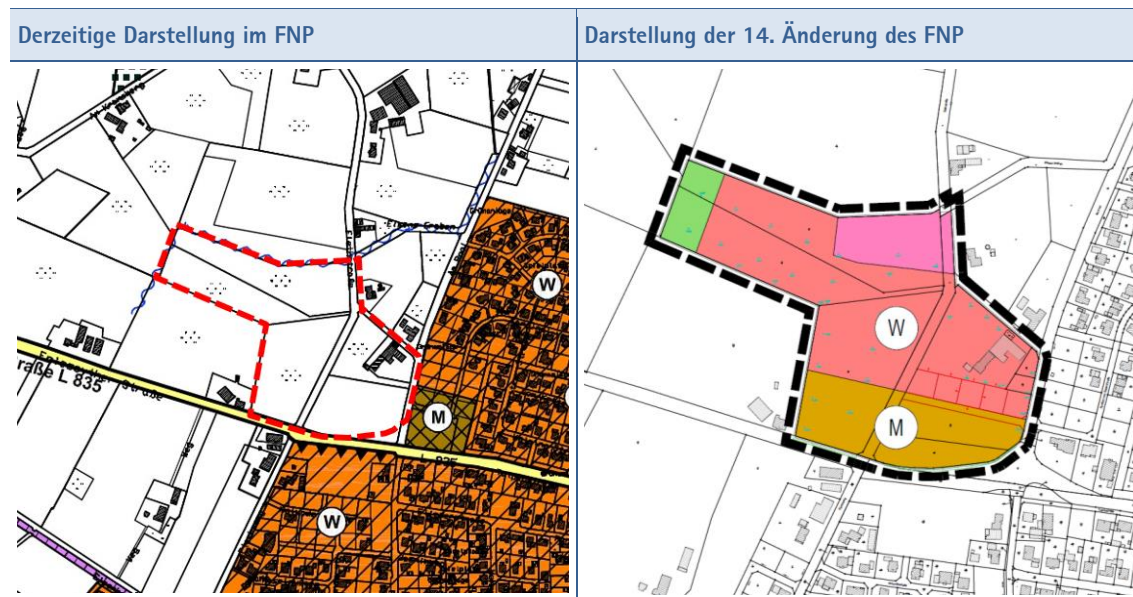
Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bösel** stellt das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Flächen östlich der Straße *Am Pool* sind als Wohnbauflächen, im Kreuzungsbereich mit der Landesstraße auch als gemischte Bauflächen, dargestellt. Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend ist nachrichtlich der Verlauf eines Grabens verzeichnet.

Die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst einen größeren Änderungsbereich als den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser reicht im Osten bis zur Straße *Am Pool* und im Süden bis zur *Friesoyther Str./L 835*. Die Änderung bildet mit der Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen die langfristige, wohnbauzentrierte Entwicklungsperspektive der Gemeinde ab. Der geplante Standort der Kindertagesstätte wird auf Ebene des Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Nutzungen), die für die Regenrückhaltung vorgesehenen Bereiche im Westen als Grünflächen dargestellt.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

Abb. 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel und der geplanten 14. Änderung

Gültiges
Baurecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bislang ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Benachbarte
Bebauungspläne

Im direkten Umfeld des Plangebiets existieren keine Bebauungspläne. Die nächsten planungsrechtlich gesicherten Flächen sind die Wohnbaugebiete östlich der Straße *Am Pool*.

3 Planziele, Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt an der *Flethstraße* und damit am westlichen Ortsrand der Gemeinde. Es ist aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche.

Abb. 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2022

Planung

Mit der Planaufstellung wird die Entwicklung eines weiteren Kita-Standorts in der Gemeinde vorbereitet. Zwar wurden erst in jüngerer Vergangenheit ähnliche Nutzungen entwickelt, wie etwa die „Kita für alle“ nördlich der Straße *Neuland*, aufgrund hoher Geburtenraten und größeren Wohngebietsentwicklungen ist jedoch erkennbar, dass die Bedarfe mit den vorhandenen Einrichtungen mittelfristig nicht gedeckt werden können. Auch da für andere Standorte zum Teil nur befristete Betriebserlaubnisse vorliegen, ist die Gemeinde auf die Schaffung neuer, dauerhaft geeigneter Standorte angewiesen.

Das Plangebiet an der *Flethstraße* liegt zwar etwas abseits der bestehenden Baugebiete, kann aber über die Straßen *Am Pool* und den *Flethweg* gut erreicht werden. Sowohl zu den östlichen Bestandsgebieten, als auch zu den im Süden gelegenen Neubauflächen „Westlich Flachsweg“ bestehen kurze Wegeverbindungen. Die überplante Fläche befindet sich in Gemeindeeigentum und kann so kurzfristig realisiert werden. Die Lage am Ortsrand ermöglicht eine hohe Flexibilität für die Ausgestaltung der Kita-Nutzung, und eine gute Anbindung an den Landschaftsraum. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ fest, so dass die bauliche Ausgestaltung langfristig flexibel und an den Entwicklungen und Anforderungen orientiert erfolgen kann. Perspektivisch sollen auch die umliegenden Flächen bei Bedarf für eine Siedlungsentwicklung herangezogen werden, was in einem vorliegenden Masterplan für den Bereich skizziert wurde.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 108

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erforderlich
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsverhältnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen, technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen –
Verkehrslärm

Die zum Plangebiet nächstgelegene, überörtliche Straße ist die *Friesoyther Straße / L 835* südlich des Plangebiets. Die Verkehrsmengenkarte für Niedersachsen (2015) verzeichnet für den Bereich rund 6.600 Fahrzeuge pro Tag, davon 400 Fahrtbewegungen im Schwerlastverkehr. Zwischen der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und der Straßenparzelle liegen dabei mehr als 210 m.

Immissionen –
Gerüche der
Landwirtschaft

Aufgrund der Entfernung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet auszugehen. Für die Gemeinbedarfsfläche ist der Schutzanspruch eines Mischgebiets anzusetzen. Es liegen keine erkennbaren Hinweise darauf vor, dass die immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in dieser Lage überschritten werden.

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Die Gemeinde hat daher die auf das Gebiet einwirkenden Geruchsstundenhäufigkeiten im Sinne der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft (2021) – ermitteln lassen.

Abb. 6 Immissionseinwirkungen für den Bereich Flethstraße, TÜV Nord (November 2022)



Die vorgenommene Prüfung zeigt, dass auf das Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 und 10% der Jahresstunden im Bereich der geplanten Kindertagesstätte einwirken. Im Westen des Plangebiets erreichen die Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 14% der Jahresstunden.

Als Immissionsgrenzwert für Wohn- und Mischgebietsnutzungen gibt die TA Luft bis zu 10% der Jahresstunden an. Die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte kann dieser übergeordneten Kategorie zugeordnet werden. Die benannte Obergrenze von 10% wird zwar ausgeschöpft, aber nicht überschritten, so dass die Anforderungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen eingehalten werden. In den höher belasteten Bereichen sind keine baulichen Nutzungen vorgesehen, sondern die Anlage eines Regenrückhaltebereichs. Hierfür sind die Anforderungen des Immissionsschutzes nicht relevant. Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsverhältnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte nicht berührt. Innerhalb der Fläche sind keine Wohnnutzungen zu erwarten.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Bösel verfügt zwar schon heute über ein breites Angebot an Kindertageseinrichtungen, erkennt aber dennoch den Bedarf, einen neuen Standort für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern. Zwei der bestehenden Einrichtungen, die Kindertagesstätte St. Martin und die Kita „Entdeckerland“, werden mit befristeten Betriebserlaubnissen betrieben und stellen Übergangslösungen für akute Engpässe dar. Es ist absehbar, dass diese Standorte in wenigen Jahren wieder aufgegeben werden müssen.

Des Weiteren verzeichnet die Gemeinde eine hohe Geburtenrate, was auf absehbare Zeit eine konstant hohe Nachfrage nach Kita-Plätzen erwarten lässt. Auch wenn hier entsprechend der allgemeinen demografischen Entwicklung langfristig ein Rückgang zu erwarten ist, verbleibt dennoch die Notwendigkeit, zwischenzeitig die Zahl der Kita-Plätze in der Gemeinde weiter zu erhöhen. In der Vorausberechnung der erforderlichen Plätze hat die Gemeinde das Neubauvorhaben der „Kita für alle“ an der Straße *Neuland* berücksichtigt. Auch dieser Standort wird den erkannten Bedarf der nächsten Jahre nicht auffangen können, weshalb die Ausweisung einer weiteren Fläche erforderlich ist.

Aufgrund der vielfältigen Anforderungen ist es für die Gemeinde von hoher Bedeutung, einen flexiblen Standort zu entwickeln, der kurzfristig zur Verfügung steht. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, innerhalb derer eine neue Kindertagesstätte errichtet werden kann. Der Plan lässt dabei die Zahl der zulässigen Gruppen, der Größe der Einrichtung usw. offen, um der Gemeinde größtmöglichen Handlungsspielraum einzuräumen. Die gewählte Fläche ist kurzfristig verfügbar und kann über die bestehenden, angrenzenden Gemeindestraßen ohne weiteren Erschließungsaufwand angefahren werden. Die Lage am westlichen Gemeinderand weist sowohl Nähe zu Bestandsgebieten (Wohngebiete östlich *Am Pool*), als auch zu Neubauflächen („Westlich Flachsweg“) auf. Ein Masterplan der Gemeinde skizziert, wie der Standort langfristig in weitere Wohnbauentwicklungen integriert werden könnte (siehe Kapitel 3.12).

Die Planung dient somit dazu, flexibel auf die erkannten Entwicklungen und Tendenzen hinsichtlich der vorzuhaltenden gemeindlichen Sozialinfrastruktur reagieren zu können. Im Gegensatz zu temporären Zwischenlösungen wird ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte geschaffen, der dann uneingeschränkt hierfür zur Verfügung steht.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage der Gemeinde Bösel. Das nähere Umfeld weist bis auf wenige Einzelgebäude und einen Resthof keine Bebauung auf. Im Norden, etwa 250 m vom nördlichen Gebietsrand entfernt, liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, auch im weiteren Umfeld finden sich Betriebe. Wie im gesamten Gemeindegebiet weisen die Ortsränder und die daran angrenzenden Kulturlandschaftsareale eine deutliche Prägung durch landwirtschaftliche Betriebe, zum Teil mit großen Tierhaltungsanlagen, auf.

Da die innergemeindlichen Flächenreserven in den vergangenen Jahren weitgehend ausgeschöpft wurden, aber weiterer Bedarf an Bauflächen besteht, ist die Gemeinde für bestimmte Entwicklungen darauf angewiesen, Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Für die notwendige Einrichtung eines neuen Standorts für eine Kindertagesstätte (siehe Kapitel 3.3) stehen keine geeigneten Flächen in bereits entwickelten Lagen zur Verfügung. Da die Gemeinde auf eine kurzfristige Umsetzbarkeit, aber auch einen dauerhaft geeigneten Standort angewiesen ist, wird das Plangebiet hierfür vorgesehen. Die Gemeinde hat hierzu in Vorbereitung auch einen Masterplan für das Gebiet erarbeitet (siehe Kapitel 3.12), der in einer langfristigen Perspektive auch für die umliegenden Flächen Entwicklungsmöglichkeiten darstellt.

Die Planung des Standorts der Kindertagesstätte erfolgt aufgrund eines akuten Bedarfs. Die Verfügbarkeit der Fläche in Verbindung mit ihrer Lage und guten Erreichbarkeit aus Neubau- und Bestandsgebieten gewichtet die Gemeinde als entscheidende Faktoren für die Standortwahl. Die Entwicklung kann einen ersten Baustein für eine weitere Siedlungsentwicklung auf den Flächen westlich *Am Pool* und der *Flethstraße* darstellen. Der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan trifft hierzu vorbereitende Darstellungen, die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche in Richtung Westen (siehe Kapitel 3.10) sowie die Fläche für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers (siehe Kapitel 3.13) sind auf eine Gebietsweiterentwicklung abgestimmt. Dennoch bedingt die Kita-Entwicklung nicht unmittelbar die vollständige Gebietsentwicklung oder ist auf das Entstehen weiterer Nutzungen angewiesen. Der Standort kann als Solitär entwickelt und betrieben werden. Alle weiteren, konkreten Planvorhaben werden zu gegebener Zeit und in Hinblick auf die dann bestehenden Flächenerfordernisse und Planungsziele der Gemeinde als eigenständige Vorhaben durchgeführt. Die Belange der Landwirtschaft werden in der Abwägung berücksichtigt (siehe Kapitel 3.9).

Die Lage am Ortsrand ist gut geeignet, um eine Kindertagesstätte mit attraktiver, sich zum Landschaftsraum orientierender Außengestaltung, zu schaffen. Konflikte, die sich potentiell aus der Störung von Nachbarn ergeben könnten, werden deutlich minimiert. Die Gemeinde erachtet daher den Standort als geeignete Fläche für die Entwicklung. Die Belange werden berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Denkmalschutz
Ortsbild,
Baukultur

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine Baudenkmale bekannt.

Besonders schützenswerte Baustrukturen bestehen im näheren Umfeld des Planungsraums nicht. Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um kleinteilige Siedlungshäuser im planungsrechtlichen Außenbereich und ehemalige Hofstrukturen, die in der Regel auf größeren Gartengrundstücken angelegt sind. Es ist nicht mit dem Entstehen solcher Gebäude zu rechnen, die sich negativ auf das bestehende Ortsbild auswirken. Entsprechend der Nutzungsanforderungen können ggf. auch größere Baukörper ausgebildet werden, was aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder der Baukultur erwarten lässt.

Aufgrund der Randlage des Baugrundstücks sind verstärkt auch die Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Negativen Entwicklungen kann durch die Schaffung einer Eingrünung gegenüber der offenen Kulturlandschaft entgegengewirkt werden (siehe Kapitel 3.7). Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

Archäologische
Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht in besonderer Weise berührt. Soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten werden regelmäßig von kirchlichen Trägerverbänden betrieben. Die Bauleitplanung trifft keine Bestimmungen bezüglich der zukünftigen Träger. Ziel der Planung ist die baurechtliche Vorbereitung einer Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke unabhängig der Trägerschaft.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Umweltbericht als eigenständiger Beitrag zur Planung erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und den Menschen dargelegt werden. Dieser Umweltbericht bildet dann die Grundlage für die Abwägungen.

■ Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgut Tiere /
Pflanzen /
Artenschutz

Die Planung ermöglicht die Inanspruchnahme von rund 15.600 m² Grünlandfläche, die damit erstmalig baulich in Anspruch genommen werden können. Nördlich verläuft ein Graben, am östlichen Rand bestehen zum Teil Baumbestände in Form einer Baumreihe entlang der *Flethstraße*. Durch die Planung können die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund einer veränderten Beanspruchung von Lebensräumen berührt werden.

Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wird eine qualifizierte Erfassung der im Plangebiet vorhandenen Biototypen vorgenommen. Ebenso werden faunistische Erhebungen (Avifauna, Amphibien) durchgeführt. Die Bestandsaufnahmen sowie die zu erwartenden Auswirkungen werden im weiteren Verfahrensverlauf im Umweltbericht dargelegt und auf dieser Grundlage in der Begründung abgewogen. Entsprechend der dabei gewonnenen Erkenntnisse werden ggf. im Bebauungsplan geeignete Minderungs- oder Ausgleichmaßnahmen vorgesehen.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird darlegen, wie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden können. Der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Verbot von Schnittmaßnahmen an Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September) ist bei allen Maßnahmen zu beachten. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen zur Erhaltung der Grünstrukturen zu prüfen, auch eine Ausweitung der Pflanzungen gegenüber der offenen Landschaft (siehe Schutzgut Landschaftsbild) ist zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter können i. d. R. mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Bösel ist bemüht, die Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Für den geplanten neuen Kita-Standort ist jedoch ein geeigneter Standort erforderlich, der sowohl ausreichend groß ist, als auch kurzfristig und nachbarschaftsverträglich entwickelt werden kann. Eine entsprechende Fläche konnte innerhalb der bestehenden Siedlungslagen nicht gefunden werden, weshalb die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erforderlich wird. Das Areal wurde bislang landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Rund 16.670 m² werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans überplant, davon jedoch etwa 3.550 m² als Fläche für die Regenwasserbeseitigung sowie 1.830 m² als Grabenflächen und Gewässerrandstreifen. Rund 1.070 m² der *Flethstraße* sind schon heute in baulicher Nutzung.

Die Planung wirkt sich durch die erstmalige Inanspruchnahme auf das Schutzgut Fläche aus. Die Gemeinde erkennt jedoch keine Möglichkeiten, diesen Eingriff weiter abzumindern. Geeignete Flächen für eine Umnutzung bestehen nicht. Das Planvorhaben kann aufgrund der erforderlichen Größe und dem kurzfristigen Flächenbedarf nicht in bestehende Wohngebiete bzw. Neubaugebiete verlagert werden. Das Areal ist so dimensioniert, dass eine langfristige Nutzung einschließlich Entwicklungsmöglichkeiten hier gut realisiert werden kann, aber auch nur in dem Umfang Flächen in Anspruch genommen werden, wie für den Nutzungszweck mittelfristig erforderlich sind. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche werden daher in der Abwägung hinter dem verfolgten Planungsziel zurückgestellt.

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind in Folge von Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen, zu erwarten. Die Gemeinde Bösel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Bodenaustausch, Versiegelung und Bebauung wirken auf die natürlichen Bodenfunktionen ein, was meist nicht – wie etwa beim Schutzgut Wasser – mit technischen Maßnahmen ausgeglichen werden

kann. Bei allen baulichen Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme auf das nötige Maß zu begrenzen. Dies wird bei allen Vorhaben, die hier immer dem Gemeinwohlzweck unterliegen müssen, sichergestellt. Nutzungstypisch kann auch der Erhalt von Offenboden- und Freiraumbereichen als wahrscheinlich angesehen werden. Die Möglichkeiten zur Minderung negativer Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind auf Vorhabenebene auszuschöpfen. Die unvermeidbaren, bautypischen Beeinträchtigungen werden in der Abwägung hinter den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zurückgestellt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden finden zudem in der Ausgleichsrechnung und dem ermittelten externen Kompensationsbedarf Berücksichtigung.

Schutzgut
Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich ist eine Fläche für die Regenrückhaltung im Westen des Plangebiets vorgesehen. Anfallendes Oberflächenwasser soll hier zur Versickerung gebracht oder alternativ zurückgehalten und dann gedrosselt in die Vorflut abgegeben werden. Die Zuleitung erfolgt über die Trasse einer Planstraße. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig einzuholen und die Maßnahmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen. Im Verfahrensverlauf wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe Kapitel 3.13).

Der nördlich angrenzende Graben wird von der Planung nicht negativ berührt. Die innerhalb des Gebiets verlaufenden Abschnitte werden einschließlich eines begleitenden Räumstreifens (5 m ab Oberkante der Grabenböschung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die wasserwirtschaftlichen Funktionen sowie die Grabenunterhaltung sind dauerhaft gesichert.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können mit den dargelegten Maßnahmen vermieden bzw. auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut
Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben zu erwarten. Emissionen oder sonstige Auswirkungen, die in erheblichem Maße auf das Schutzgut Luft einwirken, sind mit dem verfolgten Planziel nicht erkennbar.

Zu den möglichen und vorgesehenen Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird auf Kapitel 3.8 verwiesen. Da die ausgelösten Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben, wird das Ziel der Gemeinde, die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke / Kindertagesstätte, in der Abwägung höher gewichtet, als die verbleibenden Effekte.

Schutzgut
Landschaftsbild

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) weist das Plangebiet und Flächen der Umgebung als „schutzwürdig als Landschaftsschutzgebiet“ aus. Es handelt sich um das LWB 132 „Niederung an Elsens Graben“, ein Gebiet 2. Priorität. Es wird beschrieben als Gebiet mit vorherrschender Grünlandnutzung, einzelnen Ackerflächen und gut ausgeprägtem Niederungscharakter. Dem Bereich wird eine Bedeutung für gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften v. a. der Niederungen und eine Bedeutung für das Mikroklima und das Landschaftsbild zugesprochen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (2005) ist das Plangebiet jedoch nicht als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Darstellung dieser Fläche endet nördlich des angrenzenden Grabens. Die auf Ebene des Landschaftsrahmenplans dargestellte Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft wurde somit nicht in die raumordnerische Darstellung übernommen.

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, die der Errichtung einer Kindertagesstätte dienen soll. Es werden keine Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, zu den bebaubaren Grundstücksteilen usw. getroffen. Dem verfolgten gemeinwohlorientierten Zweck kommt eine besonders hohe Bedeutung zu, weshalb keine Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks getroffen werden. Gerade da nicht absehbar ist, welche baulichen Entwicklungen perspektivisch zur Umsetzung des Nutzungszwecks erforderlich sind, wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

Vermeidung /
Minimierung/
Ausgleich

Dennoch sind die Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) sieht grundsätzlich vor, dass Baugrundstücke gegenüber der offenen Landschaft mit einem Grünsaum zu versehen sind, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorzubeugen. Auf Vorhabenebene und unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Grabens ist diese Vorgabe umzusetzen. Der östliche Rand des Baugrundstücks ist schon heute baumgesäumt (Straßenbäume der *Flethstraße*). Diese Strukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten, um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild weitgehend zu minimieren. Es werden keine Hinweise darauf erkannt, dass die Planung erhebliche, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslöst. Die Planung findet in Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen statt. Auf Vorhabenebene kann mit Eingrünungs- und Anpflanzungsmaßnahmen nachteiligen Entwicklungen für das Landschaftsbild vorgebeugt werden.

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung unbebauter Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern keine wirksamen, innergebietlichen Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen ergriffen werden.

Die bilanzielle Ermittlung, ob die Planung ein Wertpunktedefizit auslöst, wird in dem im weiteren Verfahren erstellten Umweltbericht vorgenommen. Sofern hier ein Eingriff rechnerisch nachgewiesen wird, wird die Gemeinde geeignete Ersatzmaßnahmen vorsehen und der Planung zuweisen.

▪ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

▪ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt keine unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen erwarten. Von der zulässigen Nutzung einer Kita sind keine Emissionen zu erwarten, die sich erheblich auf die umliegenden Bestandslagen auswirken. Landwirtschaftliche Gerüche wirken nicht in erheblicher Höhe auf das Gebiet ein (siehe Kapitel 3.1).

▪ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

▪ Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Emissionen, Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

▪ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

▪ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgelegten Gebiet.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

- **Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Anlagen und Einrichtungen bekannt, von denen ein besonderes Gefahrenpotential hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen einer Kita auf einer bisherigen Grünlandfläche vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Folgende Möglichkeiten bestehen, um negative Entwicklungen aus Sicht des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel abzumindern:

- Die im Plangebiet entlang der *Flethstraße* bestehenden Bäume sollen nach Möglichkeit dauerhaft erhalten werden. Ergänzend kann begleitend zum Siedlungsrand eine Pflanzreihe mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden. So wird langfristig eine dauerhafte Eingrünung des Gebiets gegenüber dem offenen Landschaftsraum erzielt, was sich u. a. positiv auf das örtliche Mikroklima auswirken kann.
- Im Norden des Gebiets verläuft ein offener Graben. Der Graben ist als offenes Gewässer zu erhalten. Offene Gewässernetze stellen bei Starkregenereignissen einen Puffer dar, der Überflutungen vorbeugen bzw. deren Auswirkungen abmildern kann. Offene Wasserflächen wirken sich zudem positiv auf das örtliche Kleinklima aus.
- Anfallendes Oberflächenwasser soll im westlichen Plangebiet innerhalb der dort festgesetzten Versorgungsfläche zurückgehalten oder zur Versickerung gebracht werden. Gerade bei einer Flächenversickerung sind neben dem Erhalt natürlicher Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung positive Effekte durch Verdunstung (Kühlung) zu erwarten, die sich lokal positiv auswirken.

Es ist davon auszugehen, dass wesentliche Teile des Grundstücks als Freiflächen, etwa für die Anlage von Außenspielflächen, Gartenbereichen usw. genutzt werden. Da es für die Gemeinde jedoch von hoher Bedeutung ist, eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung der Gemeinbedarfsnutzung zu ermöglichen, wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Auch hinsichtlich der anderen beschriebenen Empfehlungen werden keine Festsetzungen getroffen. Die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für die vorgesehenen Nutzungen am gewählten Standort gewichtet die Gemeinde höher. Bei allen Vorhaben sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung jedoch auf Vorhabenebene zu berücksichtigen und nach Möglichkeit auszuschöpfen. Es kann davon ausgegangen werden, dass nur in dem Maße Flächen in Anspruch genommen werden, wie zur Erfüllung des Nutzungszwecks erforderlich.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche steht der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Es ist im Neubaustandard vom Einsatz moderner Techniken und Baustoffe auszugehen. Es werden keine Bauteppiche festgesetzt, so dass z. B. auch eine solaroptimierte Stellung der Gebäude umgesetzt werden kann oder in den Freiflächen nach technischer Realisierbarkeit Geothermie genutzt werden kann.

3.9 Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung, der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Wirtschaft

Die Belange sind nur indirekt (Umsetzung von Bauinvestitionen) berührt.

Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Landwirtschaft

Das Plangebiet weist eine Größe von 16.670 m² auf, von denen derzeit rund 15.600 m² in Nutzung als Grünland sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es soll eine Kindertagesstätte sowie ein zugehöriger Bereich für die Oberflächenentwässerung und dessen Erschließung entstehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises weist die überplanten Flächen nicht als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aus. Eine entsprechende Darstellung beginnt erst nördlich bzw. westlich des randlichen Grabens. Aus raumordnerischer Sicht werden so keine Flächenkonflikte ausgelöst.

Die negativen Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft durch den Flächenverlust werden von der Gemeinde Bösel hinter die verfolgten, übergeordneten Ziele zurückgestellt. Die Gemeinde ist für ein moderates Wachstum auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen angewiesen. Die Flächenpotentiale im Inneren sind weitgehend ausgeschöpft und beschränken sich regelmäßig auf kleine Flächen, die nicht ausreichen, um die erkannten und prognostizierten Bedarfe zu decken. Es stehen keine größeren Konversions- oder sonstigen Umnutzungsflächen zur Verfügung. Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung ist bei fast allen Vorhaben eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wahrscheinlich. Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar. Der Flächenbedarf für eine neue Kindertagesstätte hingegen besteht kurzfristig und ist für die Gemeinde von hoher Dringlichkeit (siehe Kapitel 3.3).

Eine Überprüfung durch den TÜV Nord (siehe Kapitel 3.1) ergab, dass das Plangebiet der parallel erstellten Flächennutzungsplanänderung zum Teil hohen Belastungen durch landwirtschaftliche Gerüche ausgesetzt ist. Im Bereich der geplanten Bauflächen werden jedoch die von der TA Luft vorgegebenen Grenzwerte von weniger als 10% der Jahresstunden eingehalten, so dass die geplante Gemeinbedarfsfläche hier errichtet werden kann. Die weiter westlich gelegenen Bereiche weisen mitunter höhere Werte auf, da der Bebauungsplan hier jedoch keine baulichen Nutzungen vorsieht, besteht auch kein Konfliktpotential.

Um die Entwicklungsabsichten der örtlichen Landwirtschaft an dieser Stelle berücksichtigen zu können, wird die Gemeinde begleitend zum weiteren Verfahrensverlauf in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer eine Befragung der umliegenden Landwirte durchführen. Der Belang wird im Planverfahren weiter Berücksichtigung finden und nach Vorliegen der zusätzlichen Untersuchungen abgewogen. Die Gemeinde wird bei allen Planungen die Belange der Landwirtschaft berücksichtigen. Aufgrund des dargelegten, dringenden Bedarfs nach einer zusätzlichen Baufläche für eine Kindertagesstätte spricht sie jedoch auch diesem städtebaulichen Ziel eine hohe Bedeutung zu.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt keine Waldflächen oder sonstige forstwirtschaftlich genutzten Areale.

▪ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr.8 c BauGB)**

Die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte kann neue Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde schaffen.

▪ **Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

▪ **Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)**

Soz. Infrastruktur

Die Planung dient der Herstellung zusätzlicher, sozialer Infrastruktur in der Gemeinde. Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte können die Entwicklungen bedarfsgerecht umgesetzt werden, etwa hinsichtlich Gruppenzahl und -größe oder Krippen- und Kita-Plätzen. Die gemeindeeigene Fläche bietet hier hohe Flexibilität, so dass die Belange der sozialen Infrastruktur in der Planung in besonderer Weise berücksichtigt sind.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann mittels Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

- Die **Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser)** erfolgt über das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Falls das verfügbare Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung nicht ausreicht, sind alternative Löschwasserentnahmemöglichkeiten entsprechend DVWG 405 bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE.
- Eine **Gasversorgung** muss ggf. vorhabenbezogen geklärt und umgesetzt werden. Das Versorgungsnetz der EWE wird u.U. nicht ausgebaut.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk des OOWV geleitet. Bei dem kleinteiligen, weitgehend bebauten Gebiet ist nicht mit dem Entstehen erheblicher zusätzlicher Abwassermengen zu rechnen.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten	Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nach Lage und Kenntnisstand der Nutzungshistorie auch nicht zu erwarten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
Leitungsträger	Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung und bei allen Bodenarbeiten berücksichtigt werden müssen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.
Bergbau	▪ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB) Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.
Rohstoffe	Nicht im Plangebiet vorhanden.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe Erschließung	Die Fläche wird über die <i>Flethstraße</i> erschlossen, die im Süden auf die <i>Friesoyther Straße / L 835</i> mündet. Zudem kann über den <i>Flethweg</i>, der am südöstlichen Rand des Plangebiets von der <i>Flethstraße</i> abgeht, die Straße <i>Am Pool</i> angefahren werden. Diese schließt über einen gut ausgebauten Kreisverkehr an die L 835 und bietet zudem mehrere direkte Zufahrten zu den östlich gelegenen Wohngebietsflächen. Sowohl für den überörtlichen Verkehr oder Anfahrten aus dem weiter entfernten Gemeindegebiet, als auch lokal weist das Plangebiet damit eine gute verkehrliche Erschließung auf. Die <i>Flethstraße</i> wird auf Höhe des Plangebiets als Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.
Interne Erschließung	Der Bebauungsplan setzt eine Planstraße in Form einer Straßenverkehrsfläche fest. Vorgesehen ist ein Anknüpfungspunkt gegenüber des <i>Flethweges</i>, so dass hier ein Kreuzungspunkt ausgebildet wird. Von hier aus ist eine 12,5 m breite Verkehrsparzelle bis zur westlich gelegenen Versorgungsfläche (Regenrückhaltebereich vorgesehen). Bei der festgesetzten Straßenfläche handelt es sich um eine perspektivische Planungsmaßnahme mit Blick auf die langfristige Gebietsentwicklung. Entsprechend des für den Bereich vorliegenden Masterplans (siehe Kapitel 3.12) besteht ein langfristiges Konzept für eine Entwicklung weiterer Flächen westlich der <i>Flethstraße</i>. Mit der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche wird eine mögliche Anbindung in Richtung Westen vorgehalten. Ein Ausbau ist, sofern zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt erforderlich, zunächst nur im direkten Kreuzungsbereich zur Erschließung der Baufläche der Kindertagesstätte wahrscheinlich. Darüber hinaus können innerhalb der Trasse die notwendigen Leitungsverläufe für die Oberflächenentwässerung vorgesehen werden. Die gewählte Parzellenbreite von 12,5m ist so bemessen, dass die Straße bei einer vollständigen Gebietsentwicklung entsprechend angemessener Standards (Begegnungsverkehr, ausreichend Raum für Straßenbäume und -grün, Entwässerungsflächen, Fuß- und Radweg, Stellplätze) bereithält. Die Belange der innergebietlichen, verkehrlichen Erschließung sind somit berücksichtigt.
Hol- und Bringverkehr	Das Plangebiet ist so gelegen, dass das Kita-Areal über das bestehende Gemeindestraßennetz gut angefahren werden kann. Gerade zu Bring- und Abholzeiten der Kita ist regelmäßig mit gebündelten Fahrtbewegungen zu rechnen. Eine gute Erschließung und Erreichbarkeit sind dabei von hoher Bedeutung. Diese ist am Standort gegeben. Der Verkehr kann über den <i>Flethweg</i> und die <i>Flethstraße</i> an- und abfahren. Damit sind nur sehr wenige Anlieger im planungsrechtlichen Außenbereich direkt

Fuß- und
Radverkehr

betroffen. Es ist nicht vom Auftreten erheblicher Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Fahrtbewegungen auszugehen.

Aufgrund der etwas abgesetzten Lage zu den bestehenden Siedlungsflächen ist die fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets eingeschränkt. Mit dem Rad können jedoch über die Gemeindestraßen (insb. Querverbindung *Flethweg*) die umliegenden Wohngebiete den Kita-Standort gut erreichen. Perspektivisch sind weitere Verbesserungen der Anbindung, etwa über die Schaffung neuer Querverbindungen begleitend zum Graben oder im Zuge möglicher Ausbaumaßnahmen an der Flethstraße vorstellbar. Diese sind jedoch nicht Teil des jetzigen Planvorhabens, sondern werden ggf. von der Gemeinde zu gegebener Zeit eigenständig behandelt.

ÖPNV

Haltestellen des örtlichen Nahverkehrs finden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebiets.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Rüstungsal-
lasten

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)-Kampfmittelräumdienst, weist in Planverfahren regelmäßig auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln hin.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde in diesem Bereich vor. Eine vorsorgliche Luftbildauswertung wird daher nicht durchgeführt. Ggf. kann auf Vorhabenebene eine flächengenaue Prüfung erfolgen.

Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes wird berücksichtigt. Die Ergebnisse der Luftbildauswertung werden im weiteren Verfahrensverlauf in die Planunterlagen aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Gemeinde Bösel hat im November 2022 einen Masterplan für die Flächen westlich der *Flethstraße* erstellt. Dieser informelle Plan dient der grundsätzlichen Abschätzung von Entwicklungspotentialen. Es wurde nicht als verbindliches städtebauliches Konzept beschlossen, soll aber für zukünftige Entwicklungen der Orientierung dienen.

Abb. 7 Masterplan – Plangrafik (2022)



Das Konzept zeigt auf, wie das Gebiet langfristig mit einem Schwerpunkt auf Wohnbauflächen erschlossen werden kann. Dabei wurden auch Modelle von Wohnvorhaben für ältere Menschen und betreute Wohnprojekte skizziert, ohne dass hier projektgenaue Entwicklungsabsichten bestehen. Auf den der L 835 näher gelegenen Flächen sind zudem Flächen ausgewiesen, für die gemischte Nutzungen als geeignet angesehen werden. Die im Parallelverfahren durchgeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplans orientiert sich an den Vorüberlegungen und Hinweisen des Masterplans und den dort skizzierten Flächenabgrenzungen.

Auch der Standort der Kindertagesstätte wurde im Masterplan aufgrund ihrer Lagequalitäten (gute verkehrliche Erschließung über *Flethstraße* und *Flethweg*, randliche Lage, die aber langfristig in eine Gesamtentwicklung integriert werden kann) als geeignete Entwicklungsfläche identifiziert. Die Fläche steht kurzfristig zur Verfügung und kann unabhängig der weiteren Entwicklungen in Anspruch genommen werden. Es sind keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da die verkehrliche Anbindung über die angrenzenden Gemeindestraßen sichergestellt ist.

Neben dem Standort der Kindertagesstätte finden auch die Vorüberlegungen zur möglichen Erschließung sowie zur Oberflächenentwässerung in der Planung Berücksichtigung. Am westlichen Gebietsrand ist, wie im Masterplan skizziert, eine Fläche für die Oberflächenentwässerung vorgesehen, die als begrünter Abschluss des Gebietes dient und gleichzeitig die Anforderungen für die schadfreie Beseitigung des anfallenden Regenwassers erfüllt. Die im Plan aufgenommene Erschließungsstraße kann bei einer langfristigen Gebietserweiterung als Ausgangsachse für eine weitere Erschließung herangezogen werden. Grundsätzlich bestehen in diesem Bereich jedoch auch noch Anpassungsmöglichkeiten. Die Gemeinde kann hier in möglichen, nachfolgenden Bauleitplanverfahren bei Bedarf Anpassungen vornehmen und neue Festsetzungen treffen.

Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie etwa das gemeindliche Einzelhandelskonzept, werden von der Planung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht berührt.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-
schutz

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind keine verordneten Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen. Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) sind damit unberührt und betreffen das Plangebiet nicht.

Oberflächen-
entwässerung

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Nach jetzigem Kenntnisstand wird angestrebt, das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anfallende Oberflächenwasser, sofern es nicht vor Ort versickert werden kann, über eine Leitung innerhalb der projektierten Straßenfläche in Richtung Westen abzuleiten. Hier sieht der Bebauungsplan eine Versorgungsfläche für die Abwasserbehandlung vor. Das Oberflächenwasser soll hier, je nach anfallender Menge und den im weiteren Verfahren festgestellten Bodenverhältnissen, zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten und gedrosselt in das angrenzende Gewässer eingeleitet werden. Die Versorgungsfläche ist dabei so dimensioniert, dass bei einem weiteren Ausbau des Gebiets zusätzlich Bauflächen ebenfalls angeschlossen werden können. Am westlichen Gebietsrand soll so langfristig ein begrünter, aber vornehmlich den Zwecken der Wasserwirtschaft dienender Bereich entstehen, der einen Übergang zwischen Siedlungs- und Kulturlandschaft schafft.

3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden bei der Planung der Gemeinbedarfsfläche nicht in besonderer Weise berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur zukünftigen Grünausstattung der Gemeinbedarfsfläche. Vordergründiges Ziel ist die Umsetzbarkeit einer Kindertagesstätte (Gemeinbedarf für soziale Zwecke), für die eine langfristig ausreichende Entwicklungsperspektive geschaffen wird. Mit der Festsetzung bleibt möglich, auf Entwicklungen wie einen weiter steigenden Raumbedarf für Kitagruppen zu reagieren. Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist sichergestellt, dass alle baulichen Maßnahmen immer nur im Sinne der Allgemeinheit und dem übergeordneten Nutzungszweck entsprechend erfolgen und dass daher auch immer nur so viel Fläche in Anspruch genommen wird, wie dem gemeindlichen Bedarf entsprechend erforderlich ist.

Eine Flächenentwicklung mit hohem Überbauungsanteil ist mit der getroffenen Festsetzung möglich und könnte dann zu einer geringen innergebietlichen Versorgung mit Grün- und Freiflächen führen. Es handelt sich dabei aber um eine maximale Entwicklungsperspektive, deren Eintreten nicht zeitnah zu erwarten ist. Im Plangebiet ist vielmehr vom Entstehen nutzungszugehöriger Außen- und Freiräume auszugehen. Kindertageseinrichtungen verfügen regelmäßig über großzügige, begrünte Außenanlagen, was auch für den Planfall angenommen werden kann.

Gegenüber der offenen Landschaft ist, gemäß den Vorgaben des RROP, ein Pflanzstreifen zur Eingrünung herzustellen (siehe Kapitel 3.7 Landschaftsbild). Eine Beschränkung der GRZ oder ergänzende Festsetzungen zur gebietsinternen Durchgrünung werden zugunsten einer bestmöglichen, langfristigen Entwickelbarkeit der Gemeinbedarfsfläche nicht in den Plan aufgenommen. Dennoch wird in Hinblick auf den Nutzungszweck und die dafür typischen Bau- und Gestaltungsformen davon ausgegangen, dass auf der Fläche eine adäquate Versorgung mit Grün- und Freiräumen sichergestellt ist.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächennutzungen, städtebauliche Regelungen

Fläche für den
Gemeinbedarf

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung **„Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte“** festgesetzt. Damit bestehen auf der Fläche umfangreiche bauliche Möglichkeiten, um die verfolgten Entwicklungsziele zu realisieren. Maße der baulichen Nutzung müssen hierzu nicht festgesetzt werden.

Straßen-
verkehrsfläche

Die Verkehrsparzelle der *Flethstraße* wird auf Länge des Plangebiets, einschließlich des Kreuzungsbereichs mit dem *Flethweg*, als **Straßenverkehrsfläche** in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird eine von der Kreuzung in Richtung Westen abgehende Planstraße festgesetzt, die bis zur westlichen Versorgungsfläche für die Wasserwirtschaft reicht. Es ist davon auszugehen, dass die Straße zunächst nur im Zufahrtsbereich ausgebaut wird, um das Grundstück der Kindertagesstätte zu erschließen. Darüber hinaus handelt es sich um eine Trasse, die bei der Weiterentwicklung des Gesamtareals zur Erschließung genutzt werden kann und die bis dahin als Bereich für die Aufnahme der Leitungen für die Oberflächenentwässerung dienen soll.

Flächen für die
Abwasser-
beseitigung

Der Bereich für die geplante Oberflächenentwässerung wird als **Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung** festgesetzt. Der Bereich wird voraussichtlich mit deutlichem Grünanteil hergestellt. Mit der Festsetzung als Versorgungsfläche ist perspektivisch (etwa bei einem weiteren Ausbau des Plangebiets) jedoch auch die Anlage technischer Entwässerungsanlagen in Form von Regenrückhaltebecken usw. möglich, ohne dass hier eine Plananpassung erforderlich wird.

Grünflächen

Randlich, nach Westen und Norden, werden **öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“** festgesetzt. Die Flächen erfassen, sofern im Plangebiet gelegen, den dort verlaufenden Graben einschließlich eines fünf Meter breiten Streifens für Unterhaltungszwecke. Die Abgrenzung dieses Randstreifens bemisst sich von der gebietsseitigen, eingemessenen oberen Grabenböschung. Mit der Festsetzung ist der dauerhafte Erhalt eines gewässerbegleitenden Räumstreifens sichergestellt. Bei Bedarf kann innerhalb des Randstreifens auch ein Unterhaltungsweg hergestellt werden.

Die Festsetzungen werden zeichnerisch in der Planzeichnung getroffen. Ergänzende textliche Festsetzungen sind im Planfall nicht erforderlich.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche
Übernahmen

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind in § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bösel im Rathaus, Zimmer 2.10, Am Kirchplatz 15, Bösel, während der allgemeinen Dienststunden, eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist

Rechts-
grundlagen

5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	ges. 16.670 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	6.700 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.590 m ²
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	1.830 m ²
Versorgungsfläche – Regenrückhaltebereich	3.550 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
07.12.2022	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr.71, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung und Signatur dargestellt.

Durchführung

Die Flächen sind in Besitz der Gemeinde. Von einer zeitnahen Umsetzung der Planung ist auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Gemeinde Bösel, den	Block / Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde plant, einen Standort für eine Kindertageseinrichtung an der *Flethstraße* zu erschließen, um dem aktuell hohen Bedarf an Kita-Plätzen entsprechen zu können. Der Standort ist dabei im Kontext einer Gesamtkonzeption zu verstehen, die die Gemeinde als langfristige Entwicklungsperspektive für die Flächen westlich der *Flethstraße* erstellt hat. Mit dem Bebauungsplan Nr. 71 wird der Kita-Standort einschließlich zugehöriger Versorgungsflächen für die Regenrückhaltung gesichert. Die parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst den gesamten Bereich und trifft Darstellungen entsprechend der übergeordneten Entwicklungsziele.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Die Verfahren wurden durch Beschluss vom 07.12.2022 eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolge im Zeitraum vom bis (Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange vom).

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71 sowie der Feststellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten am
